

Advies van de Commissie Bezwaarschriften aan de gemeenteraad van de gemeente Bergeijk

Bezwaarschrift van	[REDACTED]
Datum bezwaar	6 februari 2025
Bezwaar tegen	beslissing inzake de vestiging van een voorkeursrecht op de onroerende zaken gelegen in het uitbreidingsgebied Enderakkers
Datum besluit	28 januari 2025 (verzonden op 29 januari en gepubliceerd op 30 januari 2025)
Kenmerk	C25000269

Inleiding

Het college heeft op 28 januari 2025 besloten om voor een termijn van drie maanden een voorkeursrecht te vestigen op de volgende onroerende zaken:

KAD. GEMEENTE	SECTIE	PERC. NUMMER	KADASTRALE GROOTTE in m ²	EIGENDOM
BEK00	A	1427	55.430	[REDACTED]
BEK00	A	1428	103.595	[REDACTED]
BEK00	A	1430	33.380	[REDACTED]
BEK00	A	1429	12.050	[REDACTED]

Tegen dit besluit is op 6 februari 2025 een bezwaarschrift ontvangen. Op 19 februari 2025 is het bezwaarschrift aangevuld.

Op 10 april 2025 heeft de gemeenteraad van de gemeente Bergeijk besloten om voor een termijn van 3 jaar een voorkeursrecht op bovengenoemde percelen te vestigen. Gelet op artikel 9.4, derde lid, van de Omgevingswet vervalt de beschikking van het college zodra een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden. Het bezwaar welke aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders wordt vanaf dat moment geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad, aldus artikel 16.32c Omgevingswet.

Het bezwaarschrift is behandeld volgens de 'Verordening Commissie Bezwaarschriften gemeente Bergeijk'.

Op 14 mei 2025 heeft een hoorzitting plaatsgevonden bij de Commissie Bezwaarschriften (hierna: commissie). Het verslag van de hoorzitting is aan dit advies toegevoegd als bijlage B.

Redenen van het bezwaar

De redenen van het bezwaar kunnen als volgt worden samengevat:

1. De betreffende gronden zijn in 2023 door [REDACTED] verkocht. Deze koopovereenkomst is door een notaris ingeschreven bij het Kadaster en de Belastingdienst;
2. Het college zou onjuiste informatie aan de gemeenteraad hebben verstrekt door niet aan te geven dat er bezwaar is gemaakt tegen de voorkeursrechtbeschikking;
3. Het besluit van de gemeenteraad is niet rechtsgeldig genomen doordat feitelijke besluitvorming pas op 11 april heeft plaatsgevonden en één raadslid niet bij de besluitvorming aanwezig was.

Ontvankelijkheid van het bezwaar

Het bezwaarschrift is ontvangen op 6 februari 2025 en aangevuld op 19 februari 2025. Dit is binnen de in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bepaalde termijn van 6 weken en de hersteltermijn. Het bezwaar voldoet daarnaast aan de eisen genoemd in artikel 6:5 van de Awb. Bezwaarmaker kan in bezwaar worden ontvangen.

Beoordeling van het bezwaar

De commissie beoordeelt in dit advies de vraag of de gemeenteraad het bestreden besluit terecht en op juiste gronden heeft genomen.

Vestiging voorkeursrecht – uitzondering bij vervreemding vanwege een gesloten overeenkomst

Gelet op artikel 9.1, eerste lid onder c, Omgevingswet kan de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijk, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Voorafgaand aan de vestiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid onder c, Omgevingswet kunnen het college van burgemeester en wethouders voor de duur van maximaal drie maanden bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen. Dit geldt voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie (artikel 9.1, tweede lid, Omgevingswet). Om het door het college van burgemeester en wethouders gevestigde voorkeursrecht in stand te houden moet de gemeenteraad binnen drie maanden een voorkeursrechtbeschikking nemen (artikel 9.4, derde lid, Omgevingswet). Dat is in dit geval gebeurd.

De in de voorkeursrechtbeschikking toegedachte functie 'wonen met bijbehorende (openbare) voorzieningen en landschappelijke elementen' vormt een niet-agrarische functie. Voor de locatie geldt voorts dat het bestaande, feitelijke gebruik afwijkt van die toegedachte functie. Niet is gebleken dat de nieuwe functie is opgenomen in een omgevingsvisie, programma of omgevingsplan. Daarmee is aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht voldaan.

Dat betekent dat voor bezwaarmaker een aanbiedingsplicht geldt. Deze aanbiedingsplicht houdt in dat, indien bezwaarmaker voornemens is de onroerende zaken waarop het voorkeursrecht rust te vervreemden, deze eerst moet worden aangeboden aan de gemeente Bergeijk (artikel 9.7 Omgevingswet). Op deze aanbiedingsplicht bestaan enkele uitzonderingen, waaronder de situatie dat de eigenaar de onroerende zaak wenst te vervreemden vanwege een in de openbare register ingeschreven overeenkomst die voorafgaand aan het voorkeursrecht is gesloten (artikel 9.9 Omgevingswet). Artikel 9.9, eerste lid, Omgevingswet bevat de volgende cumulatieve voorwaarden:

- a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalde prijs,
- b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en
- c. de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

Bezwaarmaker geeft aan in 2023 een koopovereenkomst te hebben gesloten welke door een notaris is ingeschreven bij het Kadaster en/of de Belastingdienst. Bezwaarmaker heeft echter geen stukken overlegd waaruit deze stelling blijkt. De commissie heeft verder geen inzicht in deze overeenkomst. De commissie stelt vast dat in ieder geval niet is gebleken dat de betreffende koopovereenkomst voldoet aan de in artikel 9.9, eerste lid onder b, Omgevingswet gestelde voorwaarden van inschrijving in de openbare registers. Indien de koopovereenkomst daadwerkelijk dateert van 2023, wordt vanzelfsprekend ook niet voldaan aan artikel 9.9, eerste lid onder c, Omgevingswet. Aangezien de voorwaarden in artikel 9.9 Omgevingswet cumulatief zijn, is er in dit geval geen sprake van een uitzondering op de aanbiedingsplicht zoals bedoeld in artikel 9.7 Omgevingswet.

Niettemin geldt dat een uitzondering op de aanbiedingsplicht pas dan aan de orde is op het moment van vervreemding van de onroerende zaken. In de hypothetische situatie waarin daadwerkelijk sprake zou zijn van een uitzonderingsgrond, staat het gevestigde voorkeursrecht er niet aan in de weg om de onroerende zaken volgens de uitzonderingsgrond te vervreemden. De toepasselijkheid van een uitzonderingsgrond doet namelijk niet af aan de rechtsgeldigheid van de vestiging van het voorkeursrecht.

Nu aan de wettelijke vereisten voor de vestiging van een voorkeursrecht is voldaan en niet is gebleken van vervreemding van de betreffende onroerende zaken noch van een uitzondering op de aanbiedingsplicht ex

artikel 9.7 Omgevingswet, adviseert de commissie de gemeenteraad om het bestreden besluit in stand te laten.

Raadsvergadering 10 april 2025 – besluitvorming inzake voorkeursrecht

Bezwaarmaker stelt zich op het standpunt dat het college onjuiste informatie heeft verstrekt aan de gemeenteraad tijdens de raadsvergadering van 10 april 2025 door te vermelden dat de gemeente geen bezwaren heeft ontvangen inzake het te vestigen voorkeursrecht. Daarnaast is bezwaarmaker van mening dat het besluit niet rechtsgeldig is genomen doordat de feitelijke besluitvorming pas op 11 april 2025 heeft plaatsgevonden, en één raadslid de gemeentevergadering vroegtijdig heeft verlaten en derhalve niet bij de stemming was.

De commissie kan bezwaarmaker niet volgen ten aanzien van de onjuiste informatieverstrekking door het college. Bezwaarmaker heeft zijn standpunt ook niet onderbouwd. In het raadsvoorstel aangaande de voorkeursrechtbeschikking is expliciet opgenomen dat één van de eigenaren bezwaar heeft gemaakt tegen de voorkeursrechtbeschikking.

Voorts heeft bezwaarmaker de bezwaargronden inzake de ongeldige besluitvorming ook niet voldoende onderbouwd. Er zijn geen stukken of concrete aanwijzingen overgelegd waaruit blijkt dat de besluitvorming op onregelmatige wijze heeft plaatsgevonden. Bovendien is niet gebleken dat de besluitvorming inzake de voorkeursrechtbeschikking na 00:00 uur heeft plaatsgevonden. Voor zover dit al het geval zou zijn, is de juridische relevantie van dit argument de commissie overigens niet duidelijk, nu bezwaarmaker niet heeft toegelicht waarom dit zou leiden tot de ongeldigheid van het besluit.

Betreft de stemming geldt het volgende. Gelet op artikel 29, eerste lid, Gemeentewet is een stemming alleen geldig indien meer dan de helft van het aantal leden dat zitting heeft, en zich niet van deelname aan de stemming moet onthouden, daaraan heeft deelgenomen. De gemeenteraad van Bergeijk bestaat uit 17 raadsleden, wat betekent dat het vereiste stemquorum 9 leden bedraagt. Dit quorum is in casu ruimschoots behaald, zodat aan de formele eisen voor een geldige stemming is voldaan.

De commissie ziet dan ook geen reden om de rechtsgeldigheid van de besluitvorming inzake de voorkeursrechtbeschikking te betwifelen. De commissie adviseert de gemeenteraad om het bestreden besluit in stand te laten.

Conclusie

Dit leidt tot de conclusie dat het bestreden besluit terecht is genomen en daarom in stand kan blijven.

Advies

De commissie adviseert de gemeenteraad om:

- het bestreden besluit in stand te laten

Bergeijk, 3 juni 2025

De Commissie Bezwaarschriften
de voorzitter,



de heer mr. W.A.M. Waarma

de secretaris,



mevr. mr. J.P.H. Jonkers-Verkoelen

Juridisch kader

Bijlage A

Omgevingswet

Artikel 9.1, eerste en tweede lid

1. De gemeenteraad, provinciale staten of Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties kunnen bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk, provinciaal of nationaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan:
 - a. in het omgevingsplan een niet-agrarische functie is toegedeeld en waarvan het gebruik afwijkt van die functie,
 - b. in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan,
 - c. in de voorkeursrechtbeschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, een provinciale respectievelijk de nationale omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.
2. Voorafgaand aan de vestiging van een voorkeursrecht op grond van het eerste lid kunnen het college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk of provinciaal voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in die beschikking een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie.

Artikel 9.4, derde lid

3. Een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, tweede lid, vervalt drie maanden na het ingaan ervan of, als dat eerder is, op het tijdstip dat een voorkeursrecht als bedoeld in artikel 9.1, eerste lid, ingaat.

Artikel 9.7

Een vervreemder gaat niet over tot vervreemding dan nadat hij de rechtspersoon op wiens naam het voorkeursrecht is gevestigd in overeenstemming met paragraaf 9.2.3 in de gelegenheid heeft gesteld het goed te verkrijgen.

Artikel 9.9, eerste lid

1. Artikel 9.7 is niet van toepassing op de vervreemding vanwege een overeenkomst over de onroerende zaak of een overeenkomst die een plicht bevat voor de vervreemder over de onroerende zaak, voor zover:
 - a. de vervreemding plaatsvindt aan een in die overeenkomst bij naam genoemde partij en tegen een in die overeenkomst bepaalde of volgens die overeenkomst bepaalde prijs,
 - b. de overeenkomst is ingeschreven in de openbare registers voordat de voorkeursrechtbeschikking is bekendgemaakt, en
 - c. de vervreemding plaatsvindt binnen zes maanden na de dag van inschrijving van de overeenkomst in de openbare registers.

16.32c, eerste lid

1. Als bezwaar aanhangig is tegen een voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders en die beschikking vervalt omdat voor de onroerende zaak een voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad in werking is getreden, wordt het bezwaar geacht te zijn gericht tegen de voorkeursrechtbeschikking van de gemeenteraad.

Gemeentewet

Artikel 29, eerste lid

1. Een stemming is alleen geldig, indien meer dan de helft van het aantal leden dat zitting heeft en zich niet van deelneming aan de stemming moet onthouden, daaraan heeft deelgenomen.

Verslag hoorzitting

Bijlage B

Dit is het verslag van de openbare hoorzitting op 14 mei 2025.

Aanwezig

de commissie	de heer mr. W.A.M. Waarma, voorzitter
	de heer mr. T. Sayilgan, lid
	de heer M.E. Metten, lid
	mevrouw mr. J.P.H. Jonkers-Verkoelen, secretaris
namens de gemeenteraad	de heer mr. T.A.P.S. Duffhues
namens bezwaarmakers	afwezig

Verslag

De voorzitter opent de zitting, verwelkomt de aanwezigen en legt de rol van de commissie uit.

De voorzitter vraagt aan de gemeenteraad of partijen contact hebben gehad en of de gemeenteraad bezwaarmaker heeft benaderd om met elkaar in gesprek te gaan.

De gemeenteraad geeft aan graag in gesprek te zijn gegaan met bezwaarmaker, maar dat dit niet mogelijk is geweest. De gemeenteraad geeft aan gehoopt te hebben dat bezwaarmaker vanavond aanwezig zou zijn. Bezwaarmaker zegt dat bezwaarmaker tweemaal is uitgenodigd voor een gesprek, maar dat bezwaarmaker niet met de gemeente in gesprek wil.

De voorzitter benoemt de doorlopen voorkeursrechtprocedure. De voorzitter vraagt of er een zienswijzeprocedure is geweest.

De gemeenteraad geeft aan dat het college bij toezending van de voorkeursrechtbeschikking aan bezwaarmaker het voornemen van de gemeenteraad heeft opgenomen. Bij dit voornemen stond vermeld dat bezwaarmaker een zienswijze kon indienen tegen het voornemen van de gemeenteraad. Daarnaast stond aangegeven dat bezwaarmaker bezwaar kon maken tegen de voorkeursrechtbeschikking van het college.

De voorzitter geeft aan dat er in aanvullende stukken van bezwaarmaker kritiek is geuit over de gang van zaken tijdens de raadsvergadering van 11 april 2025.

De gemeenteraad geeft aan hierover geïnformeerd te hebben bij de griffie. De griffie heeft aangegeven dat het kan kloppen dat een raadslid is weggelopen, maar dat er uiteindelijk 16 stemgerechtigden aanwezig waren welke unaniem tot het vestigen van het voorkeursrecht hebben besloten. Dit was ruim voldoende om het quorum te behalen.

De voorzitter vraagt aan de gemeenteraad of zij geïnformeerd hebben bij het Kadaster over de door bezwaarmaker benoemde koopovereenkomst.

De gemeenteraad geeft aan dat het Kadaster heeft bevestigd dat er niets staat ingeschreven. Aangezien bezwaarmaker meerdere malen heeft aangegeven dat de overeenkomst stond ingeschreven bij de Belastingdienst, was er sprake van verwarring bij de gemeenteraad. De wettelijke bepalingen over het voorkeursrecht gaan hier niet over. Het Kadaster heeft aangegeven dat er geen zakelijke rechten bekend zijn op de betreffende percelen. Wat er precies gebeurd is weet de gemeenteraad ook niet.

De voorzitter vraagt aan de gemeenteraad of er nog feiten en omstandigheden zijn die de gemeenteraad graag wil inbrengen.

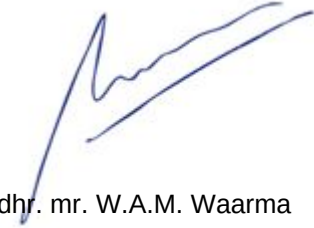
De gemeenteraad geeft aan van niet. Ze hadden graag om tafel gegaan met bezwaarmaker. De gemeente wil in dit geval actieve grondpolitiek voeren. Soms voert de gemeente faciliterend grondbeleid.

De voorzitter geeft aan dat het doel is om uiteindelijk een oplossing te vinden die voor alle partijen wenselijk is.

De gemeenteraad bevestigt dit en hoopt nog in gesprek te kunnen gaan met bezwaarmaker.

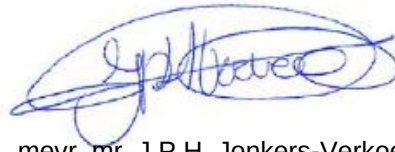
De voorzitter bedankt de aanwezigen voor hun komst, geeft aan zo spoedig mogelijk advies uit te brengen en sluit de hoorzitting.

De Commissie Bezwaarschriften
de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'W' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

dhv. mr. W.A.M. Waarma

de secretaris,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'J' and 'V' with a horizontal line across the middle.

mevr. mr. J.P.H. Jonkers-Verkoelen